

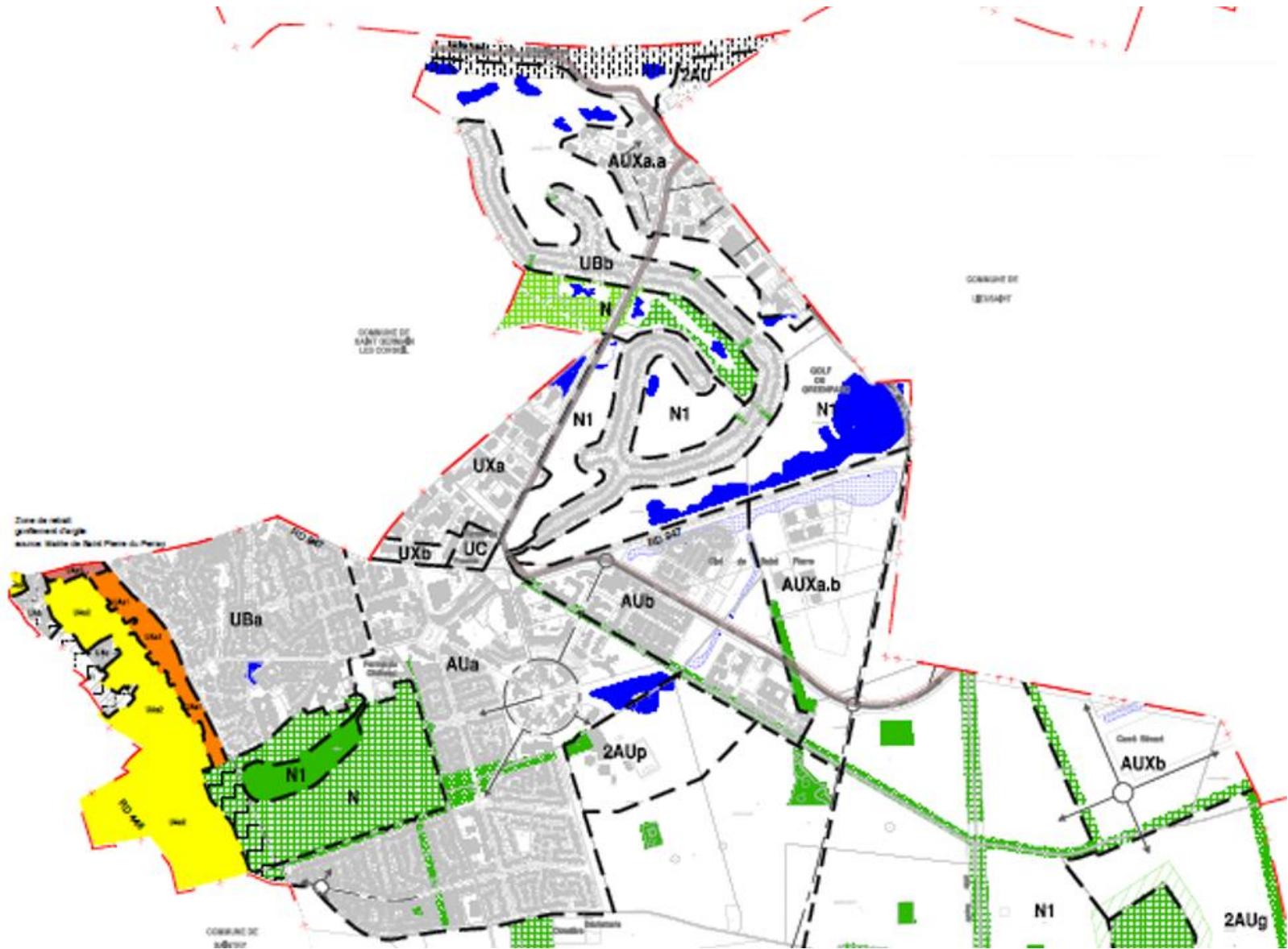
# REUNION PUBLIQUE GREENPARC

29 NOVEMBRE 2023



# LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

- ▶ Le PLU est un document de planification urbaine qui organise le développement de votre commune en définissant des orientations et des règles d'urbanisme, selon un découpage précis en différentes zones. Il permet d'encadrer rigoureusement l'utilisation du sol et des projets urbains, leurs styles architecturaux, leur impact sur l'environnement et le développement durable.



# DEFINITION

## ▶ EMPRISE PUBLIQUE :

Les emprises publiques correspondent aux voiries, places, parcs, pelouses, rivières et leurs berges, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques

## ▶ ALIGNEMENT :

Désigne la limite entre une parcelle privée et une voie ou une emprise publique.

## ▶ ANNEXE :

constitue une construction distincte de la construction principale, assurant un complément fonctionnel. Elle est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale. Elle ne peut pas être affectée à l'usage d'habitation.

Ses dimensions maximales sont les suivantes :

2,60 m de hauteur avec une surface maximale de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

# GREENPARC EST SITUE EN ZONE UBb DU PLU

- ▶ Il s'agit d'une zone d'habitat de densité moyenne, située à l'intérieur de l'opération golf de Greenparc, dans la Z.A.C. de Villepècle.
- ▶ **ARTICLE UBb1 :**  
**occupations et utilisations du sol interdites**
- ▶ **ARTICLE UBb 2 :**  
**occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**  
sont admises sous réserves des conditions fixées ci-après, les occupations suivantes :  
les constructions d'habitations y compris les annexes et locaux techniques liées aux constructions sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbains



forêt de  
St-Germain-  
lès-Corbeil

*golf*

siège du SAN de Sénart

200 m

Lieuxaint

clubhouse  
Greenparc

*golf*

lac  
de la  
Chardonnière

## ARTICLE UBb6 :

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ▶ Le reculement par rapport à l'emprise publique des voies est de 5 mètres minimum.
- ▶ Les extensions ultérieures éventuelles ne sont pas autorisées dans la bande entre la façade et la limite d'emprise publique.
- ▶ Le niveau fini du rez-de-chaussée se situera entre 10 cm et 50 cm au niveau le plus haut de la voie de desserte collective, au droit de la construction.

# Implantation par rapport à la voie ou emprise publique ou limite latérale



Exemple  
d'implantation :



## ARTICLE UBb 7 :

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ▶ Les vues directes par rapport aux limites séparatives des parcelles privées ne seront pas inférieures à 4 mètres.
- ▶ Dans le cas de pignons aveugles la distance aux limites séparatives sera de 2,50 mètres minimums.
- ▶ Les constructions à usage d'habitation ne peuvent s'implanter que sur une seule limite.
- ▶ Les constructions à usage d'habitation seront implantées au moins à 10 mètres de la limite de propriété côté golf, excepté en limite latérale.
- ▶ NOUVELLE REGLEMENTATION DU PLU :  
Les annexes pourront s'implanter sur une des limites latérales sous réserve de laisser un passage d'un mètre minimum avec une surface maximale de 10 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale de 2,60m.

# Exemple d'un grillage non doublé d'une haie



# REGLEMENTATION DU PLU

▶ **ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres.**

Sont applicables entre construction non contiguës, les mêmes règles précédentes, entre constructions et limites.

▶ **ARTICLE 9 : Emprise au sol des constructions.**

L'emprise au sol, y compris des annexes, ne pourra excéder 40 % de la superficie de la parcelle privative

▶ **ARTICLE 10 : La hauteur maximale des constructions.**

La hauteur maximale autorisée au faitage de toute construction est de 10 mètres.

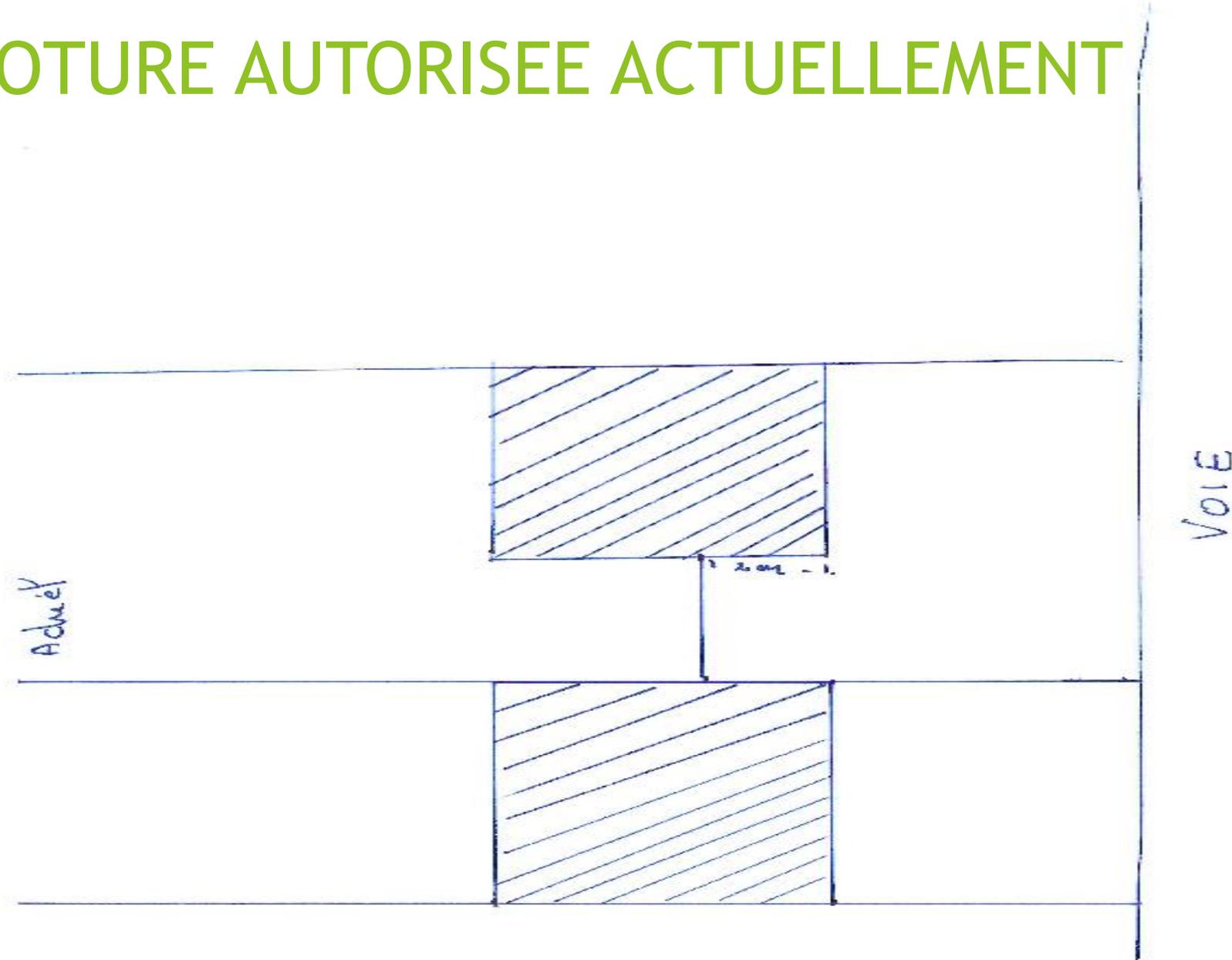
En cas de toiture terrasse, cette hauteur est de 7m.

▶ **ARTICLE 11 : L'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

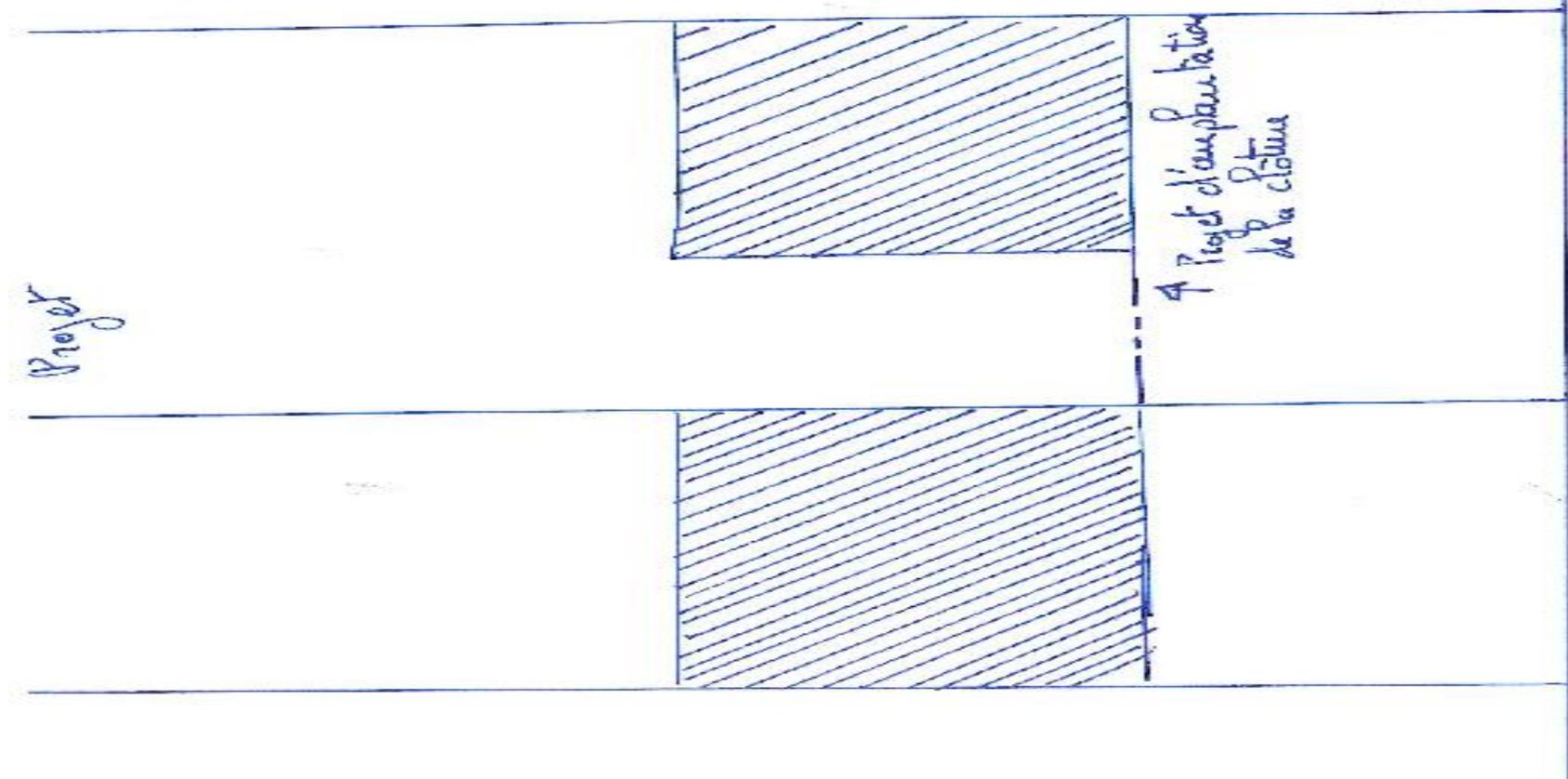
L'aspect général des constructions et de leurs annexes sera étudié de façon à assurer leurs parfaites intégrations dans le paysage

Les ventouses de ventilation ou d'évacuation de gaz brûlés sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public.

# CLOTURE AUTORISEE ACTUELLEMENT



# VOUVELLE IMPLANTATION DE CLOTURE



# CLOTURE ENTRE VOISIN SUR LA RUE



# CLOTURE

## ▶ LES CLOTURES SUR RUE :

Les clôtures seront implantées en recul de 2 mètres par rapport aux façades sur les lesquelles elles se raccordent pour clore le terrain tout en maintenant un passage qui pourra être fermé par un portillon en bois peint elles auront une hauteur maximale d'un mètre.

Un traitement minéral partiel imposé pour incorporer les boîtes aux lettres, coffrets EDF-GDF et les éventuels portails d'accès.

Toute disposition sera prise afin de minimiser l'impact résultant sur le site.

## ▶ CLOTURE LATÉRALE :

En cas d'implantation d'un grillage, celui-ci ne devra pas dépasser deux mètres de haut et sera vert. Il sera obligatoirement accompagné de plantations arbustives de taille, port et couleur varié, formant une haie bocagère.

Les clôtures sur le golf ou sur le bois devront être doublées d'une haie bocagère qui pourra maintenir des percées visuelles.

# PORTAIL ENTRE DEUX MAISONS



# NOUVELLE REGLEMENTATION POUR LES CLOTURES

- ▶ L'espace compris entre la construction et l'alignement doit être de façon à participer à la composition du paysage urbain.
- ▶ A ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie et une cohérence d'architecture de la construction dont elles dépendent et s'insérer harmonieusement dans le paysage où elles s'intègrent.
- ▶ Les matériaux offrant l'aspect nattes et canisses plastifiées de fils barbelés, de tôles ondulées ou de PVC sont proscrits.
- ▶ Les clôtures sur rue ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,80 m par rapport au niveau du trottoir. Elles doivent être constituée d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m. Ceux-ci peuvent être surmontés d'un dispositif qui doit être obligatoirement ajouré. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale.

# CLOTURE LATÉRALE SUR LA LIMITE SÉPARATIVE

- ▶ La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons) en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m linéaire de clôture, avec un minimum de passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 20 m.
- ▶ La hauteur des clôtures entre propriétés ne doit pas dépasser 2m par rapport au terrain naturel de la parcelle concernée par le projet.

## ARTICLE 12 :

### Les obligations en matière de stationnement

- ▶ Il doit être créé 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée au logement, plafonné à 3 places par logement. Au minimum une place par logement sera réalisée dans le volume bâti ou sera couverte.
- ▶ L'accès au garage sera minéralisé sur une aire minimale de 3,50 m de large par 5 m de long.

# ARTICLE 13 :

## les obligations en matière d'espaces verts

Les espaces verts restent libres après implantation des constructions et non affectés aux voies de circulation. Ils doivent faire l'objet d'une composition paysagère et devront être traités par des plantations et des pelouses. Ils devront constituer le prolongement naturel des espaces publics et devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

### JARDIN COTE RUE :

- Coté rue, seuls les accès ou le tour de l'habitation pourront être minéralisés,
- L'accès au garage devra bénéficier d'une largeur minimale de 4,50 mètres en matériau minéral stable
- les plantations devront être disposées en ordre discontinu pour ne pas créer de barrière visuelle entre la rue et la construction. Toute haie, même basse, est interdite



# VEGETATION EN BORDURE DE VOIE



VEGETATION  
DEBORDANT  
SUR LA VOIE



AMENAGEMENT  
STYLE  
GREENPARC



# NOUVELLE REGLEMENTATION DES ESPACES VERTS

- ▶ Au moins X % de la surface doit être traité en espaces verts, dont au moins X % de la surface en espaces de pleine terre.  
(le pourcentage ne sera défini qu'après une analyse de votre quartier par un bureau d'études).
- ▶ Pour toute plantation de haies, une hauteur maximum d'une haie est de 1 m est imposé par rapport aux voies ou emprise public.

## Points retenus - réunion du 29/11/2023 :

- ▶ Les propositions de nouvelles mesures (en bleu dans cette présentation) seront insérées dans la révision du PLU.
- ▶ Traitement individuel des logements ayant des infractions à régulariser à partir de janvier 2024.
- ▶ Un recensement sur le quartier sera fait courant 2024 pour établir un cahier des charges permettant la révision du PLU.
- ▶ Régularisation des haies en limite de propriété pour fin 2024 : 1 m de hauteur max.
- ▶ Réflexion en cours sur l'intégration dans le PLU, des bornes électriques particulières en façade.